# Bebauungsplan Nr. 64

# „Mischgebiet am Galgenbachweg“

Neufahrn, den 16. Dezember 1998
17. März 1999
14. Juni 1999
30. August 1999

Planfertiger:

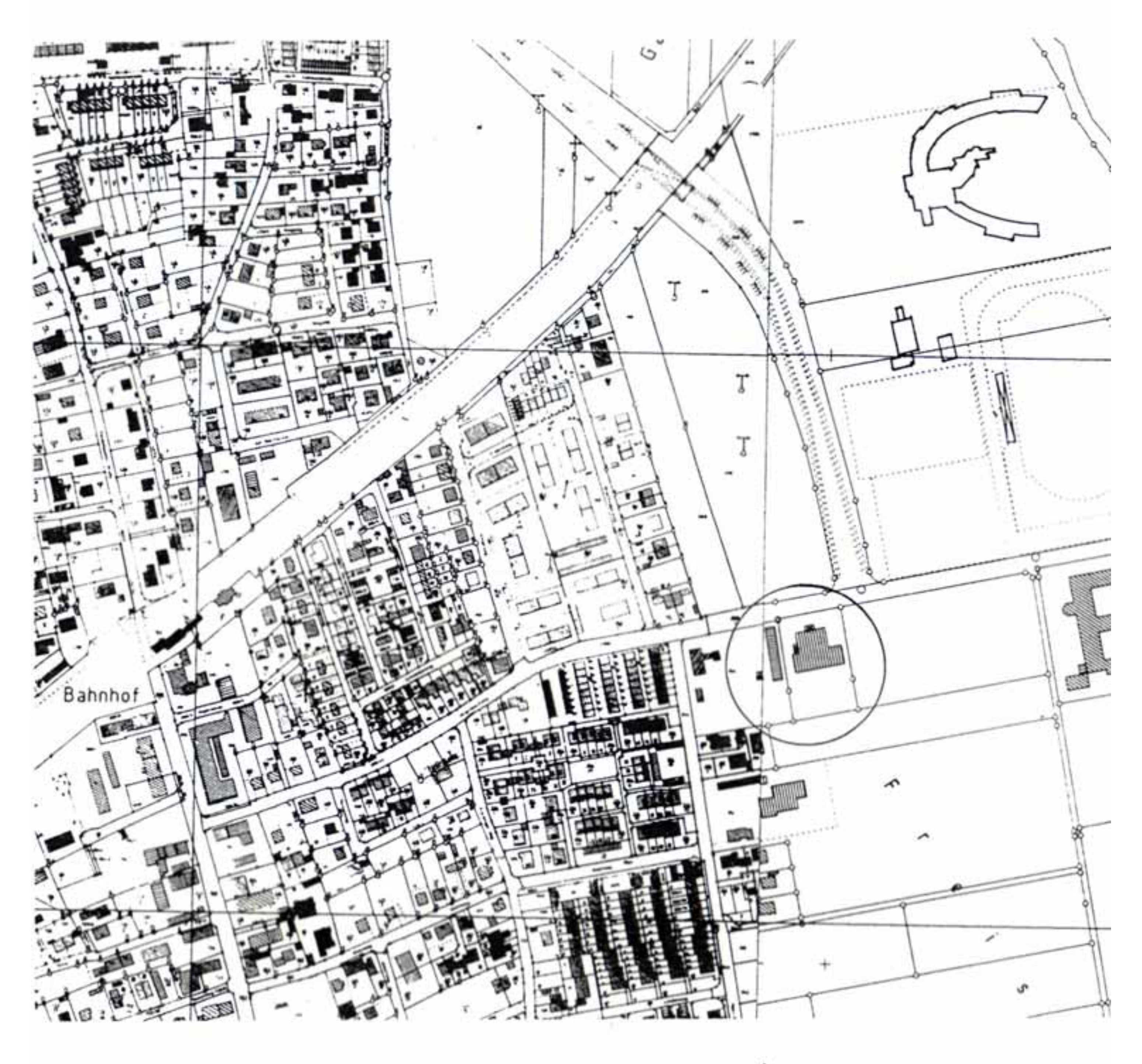
Gemeinde Neufahrn
- Bauamt -




..............................................

bbp64/Satzung64+47.doc

# Lageplan




M = 1:5.000

↑ Norden

# Bebauungsplan Nr. 64

# „Mischgebiet am Galgenbachweg“

Die Gemeinde Neufahrn, Landkreis Freising, erläßt aufgrund des § 2 Abs. 1 sowie der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I, S. 2141), des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 11.09.1989 (GVBl. S. 585), des Art. 91 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 04.08.1997 (GVBl. S. 433) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungs-Verordnung - BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132) diesen Bebauungsplan als

## SATZUNG

## A) Festsetzungen durch Planzeichen

| Planzeichen | Bedeutung |
| --- | --- |
| | Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB) |
| | Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen |
| MI | Art der zulässigen Nutzung: Mischgebiet (§ 1 Abs. 2 Nr. 6 und § 6 BauNVO) |
| | Baugrenze (§ 23 BauNVO) |
| z.B. 11.0 | maximale Außenmaße der Baukörper |
| z.B. II | Anzahl der Vollgeschosse (zwingend) |
| D | Dachgeschoß (hier kein Vollgeschoß zulässig im Sinne des § 20 Abs. 1 BauNVO, Art. 2 Abs. 5 BayBO) |
| 35° - 38° | Dachneigung 35 bis 38 Grad |
| SD | Satteldach |
| ←→ | vorgeschriebene Firstrichtung |
| FH | Firsthöhe in Metern über Oberkante Gehsteig und Gelände |
| | Flächen für |
| GA | Garage |
| C | Carport |
| ST | Stellplatz (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB) |
| ▲ Zufahrt | Ein- und Ausfahrt Grundstücke bzw. Erschließungsstraße |

Straßenbegrenzungslinie und öffentliche Verkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB), beidseitig mit Pflasterstreifen (befahrbar)

öffentliche Grünfläche

Baum zu erhalten

Baum zu entfernen

siehe auch beiliegenden **Baumbestandsplan**

Cc Baum zu pflanzen (Hochstamm, 4x verpflanzt, Drahtballierung, Stammumfang 18-20cm): Corylus colurna – Baumhasel

Baum zu pflanzen
für westlichen Bereich (Wohnnutzung) siehe Liste unter Punkt 9. Grünordnerische Festsetzungen
für östlichen Bereich (gewerbliche Nutzung) siehe Liste unter Punkt 10. Grünordnerische Festsetzungen

## B) Hinweise durch Planzeichen:

bestehender Baukörper

z.B. 2081 Flurstücksnummer

bestehende Grundstücksgrenzen

vorgeschlagene Grundstücksgrenzen

Trafostation

## C) Festsetzungen durch Text

### 1. Art der baulichen Nutzung

Das Gebiet wird als Mischgebiet nach § 1 Abs. 2 Nr. 6 und § 6 BauNVO festgesetzt.

### 2. Maß der baulichen Nutzung

Die maximale Grundfläche ist durch die Festsetzung der überbaubaren Fläche bestimmt.

## 3. Bauweise

Die Bebauung erfolgt in **offener** Bauweise (entlang des Galgenbachweges als Hausgruppen, im südlichen Bereich als Doppelhäuser)

## 4. Überbaubare Grundstücksflächen

Westlicher Bereich (Wohnnutzung):
Die **Baugrenzen** der Hauptgebäude weisen die Abmessungen von 11,0 m x 12,0 m je Doppelhaus und 11,0 m x 18,0 m je Reihenhausgruppe auf. Die Flächen für Garagen, Carports und Stellplätze sind ebenfalls zeichnerisch festgesetzt.

Östlicher Bereich (gewerbliche Nutzung):
Die **Baugrenzen** sind zeichnerisch festgesetzt und beinhalten das bestehende Gebäude des Autohauses Saurer.

## 5. Bauliche Gestaltung des westlichen Bereiches (Wohnnutzung)

5.1 Für die Hauptgebäude ist im Plan ein symmetrisches **Satteldach** mit einer Neigung von 35 bis 38 Grad festgesetzt.
Die Garagen und Carports sind mit Flachdach zu errichten.

5.2 Die **Wandhöhe** der Hauptgebäude an der Traufseite darf max. 6,10 m ab natürlicher Geländeoberfläche betragen.
Der fertige Fußboden im Erdgeschoß darf maximal eine Stufe (20 cm) über fertigem Gelände im Eingangsbereich liegen.

5.3 **Dachaufbauten** sind nur als stehende Gauben mit einer maximalen Breite von 1,5 m zulässig.
Der Abstand der Dachaufbauten zur Kommunwand/zu den Kommunwänden muß mindestens 1,50 m betragen.

5.4 **Dachüberstände**: An Ortgang bis max. 0,30 m, an Traufe bis max. 0,60 m.

5.5 Für die **Dacheindeckung** sind Ziegel- oder Dachsteine in naturrot zu verwenden.

5.6 Die **Außenwände** sind in hellen Tönen zu verputzen.
Holzschalungen sind zulässig.

Grenzanbauten sind **profilgleich** auszuführen.

## 6. Bauliche Gestaltung des östlichen Bereiches (gewerbliche Nutzung)

6.1 Zulässig sind symmetrische Satteldächer mit einer Dachneigung von maximal 22 Grad.

6.2 Die **Firsthöhe** wird gemäß der zeichnerischen Festsetzungen mit maximal 5,0 m bzw. 8,80 m festgesetzt.

6.3 Für die Dacheindeckung sind Flachdachpfannen in naturrot zu verwenden.

6.4 Fassadenmaterialien und Fassadenanstriche sind in greller oder stark reflektierender Ausführung unzulässig.

6.5 Für die Errichtung, Anbringung, Aufstellung, Änderung und den Betrieb von Werbeanlagen besteht über die Vorschrift des Art. 63 BayBO hinaus Genehmigungspflicht.
Bewegte Lichtwerbung, Laufschriften u.ä. sind unzulässig.

## 7. Garagen und Stellplätze im westlichen Bereich (Wohnnutzung)

7.1 Garagen, Carports und Stellplätze dürfen nur in den für sie durch Zeichnung festgesetzten Flächen untergebracht werden.
Die Seitenwände der Carports dürfen straßenseitig in einer Tiefe von mindestens einem Meter nicht geschlossen werden, um bessere Sichtverhältnisse zu gewährleisten.
Die Seitenwände der beiden nördlichen, direkt an der Straße situierten Carports dürfen straßenseitig in einer Tiefe von mindestens zwei Metern nicht geschlossen werden.
Garagen und Carports sind mit Flachdach zu errichten.

7.2 Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze errechnet sich nach der **Satzung über die Herstellung und Ablösung von Stellplätzen der Gemeinde Neufahrn**.

7.3 Zur Minimierung der Flächenversiegelung sind Stellplätze mit **wasserdurchlässiger Oberfläche** und entsprechendem Unterbau herzustellen. Hierbei sind wassergebundene Decken und Rasenpflaster zulässig. Bei Rasenpflaster muß die Fugenbreite mindestens 3,0 cm betragen und selbst wasserdurchlässig sein.

## 8. Anzahl der Wohneinheiten im westlichen Bereich (Wohnnutzung)

Aus städtebaulichen Gründen ist pro Wohngebäude (Doppelhaushälfte bzw. Reihenhaus) nur eine Wohneinheit zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB).

## 9. Grünordnerische Festsetzungen für den westlichen Bereich (Wohnnutzung)

Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, Bindungen für die Bepflanzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB):

Als Baumarten sind zu verwenden:

(Hochstamm, 3x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 14-16cm)
Acer campestre - Feld-Ahorn
Carpinus betulus - Hainbuche
Prunus avium - Vogel-Kirsche

(Hochstamm, 4x verpflanzt, Drahtballierung, Stammumfang 18-20 cm)
Corylus colurna - Baumhasel entlang der Erschließungsstraße im Baugebiet

Als Straucharten sind zu verwenden:

(Sträucher, 2x verpflanzt, Höhe 100-150cm)
Cornus mas - Kornelkirsche
Viburnum lantana - Wolliger Schneeball
Cornus sanguinea - Bluthartriegel
Buddleia i.S. - Schmetterlingsstrauch
Corylus avellana - Hasel
Syringa vulgaris - Flieder
Ligustrum i.S. - Liguster
Ribes i.S. - Johannisbeere
Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen

Die Stellplätze sind mit standortgerechten Laubgehölzen einzugrünen und wasserdurchlässig zu gestalten.

Die Vorgärten entlang des Galgenbachweges sowie die Grundstücksgrenzen entlang der Erschließungsstraße sind mit freiwachsenden, standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen.

## 10. Grünordnerische Festsetzungen für den östlichen Bereich (gewerbliche Nutzung)

Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, Bindungen für die Bepflanzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB):

Als Baumarten sind zu verwenden:

(Hochstämme oder Stammbüsche, 3-4x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 18 – 20 und 20 – 25 cm)
Acer platanoides - Spitz-Ahorn
Carpinus betulus - Hainbuche
Quercus robur - Stiel-Eiche
Sorbus aucuparia - Eberesche
Tilia cordata - Winter-Linde

Entlang der östlichen und südlichen Grundstücksgrenze hat eine geschlossene Pflanzung aus folgenden Gehölzen zu erfolgen:

(Sträucher, 2x verpflanzt, Höhe 100-150cm)
Cornus sanguinea - Bluthartriegel
Corylus avellana - Hasel
Ligustrum vulgaris - Liguster
Lonicera xylosteum - Heckenkirsche
Ribes alpinum „Schmidt" - Johannisbeere
Rosa canina - Hundsrose
Viburnum lantana - Wolliger Schneeball

Auf die Freiflächengestaltungspläne vom April 1986 (Baugenehmigung Autohaus, BV-Nr. 581/86) und vom August 1987 für die Parkplatzerweiterung (BV-Nr. 120/88) wird verwiesen.

## 11. Einfriedungen

Welche Einfriedungen zulässig sind, richtet sich nach der **Satzung über die Einfriedungen in der Gemeinde Neufahrn**.

## 12. Oberflächenwasser

Die Entwässerung von unverschmutztem Oberflächenwasser hat durch Versickerung auf dem Grundstück zu erfolgen.

## 13. Abfall- und Wertstoffentsorgung

Bei allen Gebäuden müssen die Behälter für Rest- und Biomüll in die Einfriedung eingebaut oder im baulichen Zusammenhang mit den Haupt- oder Nebengebäuden (Garagen/Carports) errichtet werden.
Einzeln stehende Behälterboxen sind unzulässig.
Für die zur Sammlung von Verpackungen dienenden „Gelben Säcke" ist auf jedem Grundstück eine ausreichende Lagerfläche vorzusehen.

## 14. Immissionsschutz

Sämtliche Bauteile, die Aufenthaltsräume nach außen abschließen, müssen ein bewertetes Gesamtschalldämm-Maß R´w von mindestens 40 dB aufweisen. Fenster einschließlich der Rolladenkästen müssen mindestens den Anforderungen der Schallschutzklasse 3 entsprechen (VDI-Richtlinien 2719, August 1987). Beim Dachausbau muß die Dachhaut für sich alleine ein bewertetes Bauschalldämm-Maß R´w von 40 dB aufweisen.
Dachgauben müssen entsprechend den Anforderungen des Schallschutzes konstruiert sein.
Auf das IMS v. 13.10.1983 Nr. II B 5-9127-7.32 „Anforderungen an die Bebauung in der Umgebung von Verkehrsflughäfen und Militärflugplätzen - Schallschutz an Gebäuden" wird hingewiesen.

Nach Fertigstellung der Gebäude sind die vorgenannten Bauschalldämm-Maße durch ein schalltechnisches Gutachten nachzuweisen.

# D) Hinweise

## 1. Immissionsschutzrechtliche Hinweise

Das Bebauungsplangebiet liegt nach dem geltenden Regionalplan für die Region München gemäß Ziffer B XII 2.5.2 im Lärmschutzbereich Zone B des Flughafens München (fluglärmbedingter äquivalenter Dauerschallpegel von mehr als 67 dB(A) bis 72 dB(A)).
Mit Beeinträchtigungen durch Fluglärm ist zu rechnen. Es wird darauf hingewiesen, daß für ausreichenden Schallschutz zu sorgen ist. Nach Aussage des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen reichen jedoch die Schallschutzklasse 3 und ein bewertetes Bauschalldämmaß $R_w$´ von mindestens 40 dB (auch bei der Dachhaut) aus (Siehe C) Ziffer 12. Immissionsschutz).
Es besteht gegen die Flughafen München GmbH kein Anspruch mehr auf Erstattung von Schallschutzaufwendungen.

## 2. Angrenzende Nutzung

Es wird darauf hingewiesen, daß auf dem südlich an den Bebauungsplan angrenzenden Grundstück Fl.Nr. 355/1 ein genehmigtes Tiergehege betrieben wird.

## 3. Begrünung Garagen- und Carportdächer

Es wird angeregt, die Garagen und Carports mit Kletterpflanzen beranken zu lassen und die Flachdächer der extensiv zu begrünen.

## 4. Sonnenkollektoren/Photovoltaik

Es wird angeregt, Sonnenkollektoren für Warmwasser und Photovoltaikanlagen einzubauen.

## 5. Grundwasserstand

Es wird empfohlen, den Keller als grundwasserdichte Wanne auszuführen.

## 6. Altlasten

Es sind keine Altlastenverdachtsflächen bekannt.

Für die Gemeinde Neufahrn

..........................................
Rainer Schneider
1. Bürgermeister

Neufahrn, den 19.11.1999